

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

4488

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en la C/ Torre de Can Negre, núm. 20, Ses Torres, Jesús

Por la presente, a los efectos de lo establecido en el artículo 65 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de abril de 2022, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle promovido por Gecko Mediterránea SL para la ordenación de volúmenes en la parcela sita en la C/ Torre de Can Negre, núm. 20, Ses Torres, Jesús, siendo los acuerdos adoptados los siguientes:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por GECKO MEDITERRÁNEA SL de ORDENACIÓN DE VOLUMENES en la parcela sita en c/ Torre de Can Negre nº 20, Ses Torres, Jesús, según documentación técnica redactada por el arquitecto Javier Mompó Sempere con RGE202199900007651 de 14.05.2021.

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo junto con el contenido del Estudio de Detalle en el Boletín Oficial de les Illes Balears, a los efectos de su general conocimiento.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, así como a quienes hubieran formulado alegaciones al mismo.

CUARTO.- Remitir un ejemplar diligenciado del Estudio de Detalle al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell Insular d'Eivissa, para su constancia y registro.”

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears con sede en Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Santa Eulària des Riu, firmado digitalmente (25 de mayo de 2022)

La alcaldesa
M^a Carmen Ferrer Torres

ESTUDIO DE DETALLE AUMENTO OCUPACIÓN EN C/ TORRE DE CAN NEGRE 20

ÍNDICE

1. DATOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.1. Identificación del estudio de detalle

1.1.1. Antecedentes

1.1.2. Objeto

1.1.3. Contenido documental

1.2. Datos generales

1.2.1. Agentes intervinientes

1.3. Información catastral

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1. Estado actual del solar
- 2.2. Normativa aplicable según planeamiento vigente

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Adecuación de la nueva ordenación a directrices superiores
- 3.2. Conclusiones

1. MEMORIA

1. Datos del estudio de detalle

1.1 Identificación del estudio de detalle

El presente estudio de detalle se redacta sobre la zona E-U4, en la parcela localizada en la calle Torre de Can Negre nº 20, referencia catastral 6397069CD6069N, correspondiente al sector “Ses Torres”.

1.1.1 Antecedentes

La vivienda se encuentra parcialmente construida, situada en las proximidades de la Torre de Ca n'Espatleta. La licencia fue otorgada por error al no tenerse en cuenta una limitación de altura de la vivienda para no ocultar la torre. El ayuntamiento estableció que la vivienda debía modificar su volumen eliminando la planta primera, ya construida en fase estructura, tabiquería y cerramientos.

1.1.2. Objeto

El presente documento tiene por objeto la formalización de una propuesta compensatoria por parte del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Río, en el que la limitación de altura no suponga un perjuicio excesivo para la propiedad. Consistiría en acogerse a la situación descrita en el Artículo 5.1.03, apartado 4-e de las Normas Subsidiarias:

Los terrenos señalados en los planos de ordenación con pendiente superior a un 40 % serán inedificables y en aquellos señalados con pendiente superior a un 20 % sólo se podrá edificar una planta (B) de cuatro (4) metros de altura máxima, pudiéndose en ambos casos definir con mayor precisión los ámbitos afectados mediante el oportuno topográfico de detalle. A los efectos de lo señalado en el apartado 4.c anterior el desnivel en dicha planta podrá ser de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50), la altura deberá cumplir el apartado 2 del artículo 6.2.02 y la ocupación señalada en las condiciones particulares de las zonas podrá incrementarse hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona hasta un máximo del 40 %.

La parcela objeto del presente estudio de detalle tiene una pendiente aproximada del 16%, por lo que no optaría a la solución de una planta y el incremento de ocupación hasta el 40%, por lo que es necesario este documento.

1.1.3. Contenido documental

El proyecto de demolición se compone de la siguiente documentación:

- MEMORIA.
- PLANOS.

1.2. Datos generales

1.2.1. Agentes intervinientes

PROMOTOR	Gecko Mediterranea S.L.	SOCIEDAD	Nakatomi Architectural Illustrations S.L.P.
CIF	***6687**	CIF	***9164**
DIRECCIÓN	Av. Pais Valenciano 6 46970 Alaquas (Valencia)	DIRECCIÓN	Calle Ador 1, 1º Derecha 46702 Gandía, Valencia
TELÉFONO	-	ARQUITECTO	Javier Mompó Sempere
		COLEGIADO	952620 (Sociedad 952630)





TELÉFONO 960 118 437

1.3. Información catastral



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6397069CD6069N0001DG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CARRER TORRE DE CAN NEGRE 20 Suelo
07819 SANTA EULARIA DES RIU [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

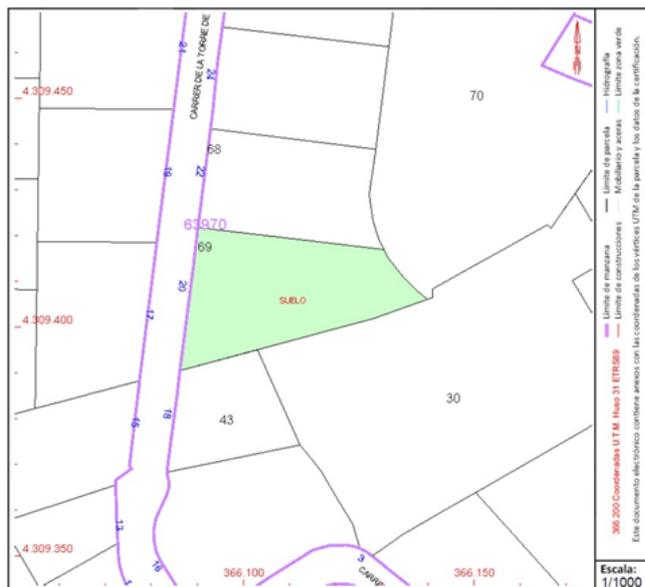
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.017 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

2. Información urbanística

2.1. Estado actual del solar

Se trata de un solar ubicado en una zona residencial extensiva, el cual linda al oeste con la calle Torre de Can Negre, al norte y sur con parcelas lindantes y al este con la parcela que contiene la Torre de Ca n'Espatleta.

La parcela está parcialmente edificada con la obra del proyecto previo que fue paralizado.

2.2. Normativa aplicable según planeamiento vigente

Los parámetros urbanísticos aplicables a nuestro solar están recogidos en las Normas Subsidiarias de Santa Eulària, con Aprobación Definitiva por el Consell Insular el 23 de noviembre de 2.001, siendo los siguientes:

- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela

- Parcela mínima (m²): 800
- Fachada/fondo mínimo (m): 20/20

- Parámetros de la edificación

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/70/1112459>



- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según artículo 5.8.03

- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/800 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/800 la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

3. Memoria justificativa

3.1. Adecuación de la nueva ordenación a directrices superiores

El Estudio de Detalle queda regulado por:

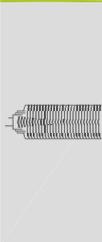
- Texto refundido de la Ley del Suelo (R.D. 1.346).
- Normas Subsidiarias de Santa Eulalia del Río, aprobadas definitivamente por el Consell Insular de Ibiza y Formentera el 23 de noviembre de 2011.
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159).

3.2. Conclusiones

El presente estudio de detalle realiza una propuesta para la modificación del proyecto original que se adecúa a los parámetros del Artículo 5.1.03, apartado 4-e de las Normas Subsidiarias, pese a no situarse en una parcela con más del 20% de pendiente, pero para asegurarse el cumplimiento de la limitación de altura para la preservación de las vistas a la Torre de Ca n'Espatleta.

Ver anexos planos





NAKATOMI 中道

40700, Calle de Mallorca, 100
Tel: +34 902 118 437
info@nakatomi.es
www.nakatomi.es

ESTUDIO DE DETALLE

AUMENTO DE OCUPACIÓN EN C/TORRE DE CAN NEGRE 20

REFERENCIA Fase

VIAJO-RE Estudio de detalle

PROYECTO DEL PROYECTO

NAKATOMI Arquitectos Illes Balears S.L.P.

PROMOTOR

Gecko Mediterranean S.L.

EMPLAZAMIENTO

07819 Santa Eulalia Des Riu

Ficha nº 41.444

Illes Balears

657090C0605IND01DG

SELO COLEGIO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA TOTAL DE PARCELA BRUTA	1014,00 m ²
SUPERFICIE DE CEDIDA	0 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	1014,00 m ²
Parqueo: Múltiple	
PARAMETROS URBANÍSTICOS	
EFICIENCIA (m ² /m ³)	0,34 0,30
VOLUMEN (m ³)	12233 19500
COEFICIENTE DE OCUPIACIÓN	0,12 0,10
COEFICIENTE DE PAVIMENTADO (BI)	0,137 0,10

LEYENDA

- Distancia de retroceso
- Superficie ocupada
- Superficie ocupada al 50%

NOTAS

DEFINICIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE IMPLANTACIÓN

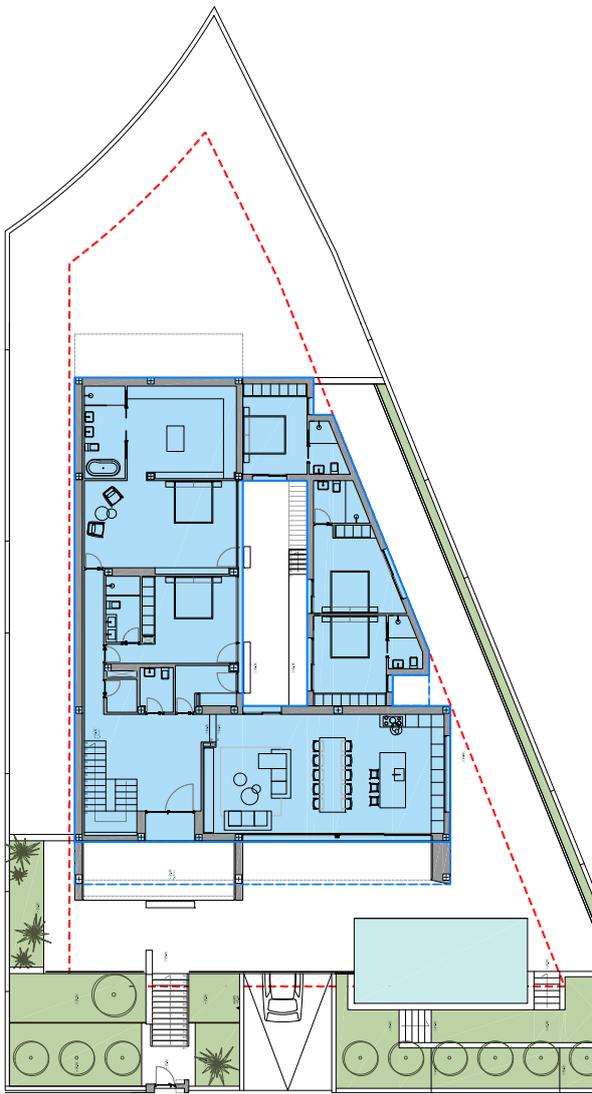
DE FANCIJA A JUNCOS

OCUPACIÓN

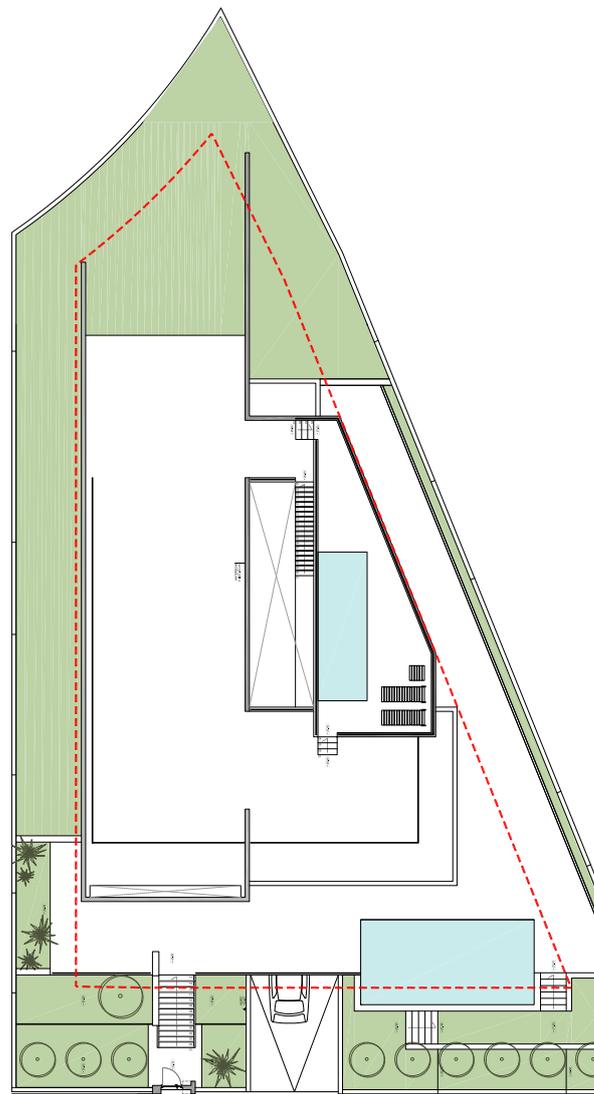
ESCALA 1:150

mayo 2021

PU 02.2



PLANTA BAJA



PLANTA 1ª





NAKATOMI 中道

40700 Calle de la Industria, 10
07190 Santa Eulalia Des Riu
Tel: +34 902 118 437
www.nakatomi.es

ESTUDIO DE DETALLE

AUMENTO DE OCUPACION EN TORRE DE GRAN NEGRE 20

REFERENCIA Fase
V130-160 Estudio de detalle

PROYECTISTA Nakatomi Architects Illustrators S.L.P.

PROMOTOR Gecio Mediterranea S.L.

EMPLAZAMIENTO Gran Negre 20
Eficacia al 444
07190 Santa Eulalia Des Riu
Illes Balears
657091CDB058IND01DG

SELO COLEGIO

CUADRO DE SUPERFICIES

PARCELA DE PARCELA BRUTA	1014,00 m ²
SUPERFICIE DE CEDEN	0 m ²
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	1014,00 m ²

Posicio: Mltao

PARAMETROS URBANISTICOS	0,34 0,300
EMPLAZABILIDAD (m ² /m ²)	12233 195000
VOLUMEN (m ³)	1014 3024
CONSUMO DE ENERGIA (kWh/m ² /a)	9137 3024
EMBAJADO (m ²)	

LEYENDA

- Superficie de retiro
- Superficie ocupada
- Superficie ocupada al 50%

DEFINICION URBANISTICA

PLANO DE EMPLAZAMIENTO

ALZADOS Y SECCIONES

OCUPACION

NOTAS

ESCALA 1:100

PU 02.3

ALZADOS Y SECCIONES

